**UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO**

FACULTAD DE DERECHO, POLÍTICA Y DESARROLLO

**TÍTULO:** LA SOBREPOSICIÓN EN EL SISTEMA REGISTRAL: SU IMPACTO EN LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LA PROPIEDAD

**TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO PREVIO A OPTAR EL GRADO DE ABOGADO DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES DE LA REPÚBLICA.**

**NOMBRE DE LA ESTUDIANTE:**

ING. BRENDA ELIZABETH SALAS VILLALVA

**NOMBRE DEL TUTOR:**

ABG. HÉCTOR YÉPEZ MARTÍNEZ

**SAMBORONDÓN, SEPTIEMBRE, 2024**

## APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor de Brenda Elizabeth Salas Villalva, estudiante de la Facultad de Derecho, Política y Desarrollo de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo,

## CERTIFICO

Que el presente trabajo de titulación, presentado como requisito previo a obtener el grado de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, cumple con los requisitos y méritos académicos, razón por la cual lo **APRUEBO** en su totalidad.

HECTOR YEPEZ MARTINEZ

Digitally signed by HECTOR YEPEZ MARTINEZ

**Ab. Héctor José Yépez Martínez**

**TUTOR**

## INFORMACIÓN DEL AUTOR

BRENDA E. SALAS VILLALVA

Ingeniera en Administración de Empresas Hoteleras Turísticas

Lugar de trabajo: Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil.

Filiación Institucional: Universidad Espíritu Santo – Ecuador

Correo electrónico: brenda.salas@uees.edu.ec

Dirección de correspondencia: Facultad de Derecho edificio P, Universidad Espíritu Santo, Km. 2.5 vía Puntilla Samborondón.

.

## DEDICATORIA

En profundo agradecimiento a Dios quien me bendice con salud y sabiduría, gracias por ser mi fuente de fortaleza. A mis queridos hijos Ashley, Juliette y Samir, por ser mi inspiración detrás de cada esfuerzo en mi día a día, llenan mi vida de amor y me esmero por ser la mejor madre para ustedes. A mis padres, este logro es fruto de su inmenso amor y dedicación, gracias por ser los mejores padres del mundo. A mi esposo, gracias por ser el mejor ejemplo para nuestros hijos y estar siempre presente.

## AGRADECIMIENTO

Mi sincero agradecimiento a Dios por amarme y permitirme disfrutar el proceso para el cumplimiento de este logro. Gracias infinitas a mi familia, por su incondicional apoyo y colaboración durante este largo y retador camino. A mis adorados padres Ángel Salas Rodríguez y Rosa Villalva Valdez, gracias por existir y por estar en las buenas y no tan buenas, los amo con mi vida. Sin duda alguna, agradezco a Andrea, por estar en el momento oportuno, su apoyo y cariño han sido invaluables; y, a la Universidad Espíritu Santo, por brindarme la oportunidad de avanzar en mi carrera profesional, que hoy en día llena de alegría mi corazón.

## Resumen

La presente investigación titulada "*La Sobreposición en el Sistema Registral: Su impacto en la Seguridad Jurídica y la Propiedad"* examina cómo la sobreposición de predios en el Registro de la Propiedad afecta la seguridad jurídica en Ecuador, generando incertidumbre sobre los derechos de propiedad. Este problema surge debido a discrepancias en los registros de propiedad y catastros, lo que lleva a conflictos legales y pérdidas económicas para los propietarios. Este dilema se debe principalmente a la falta de sincronización entre los registros de la propiedad y los catastros, lo que da lugar a disputas legales sobre quién es el propietario de la tierra. Se analizan las causas de este problema, como la falta de coordinación entre autoridades e inexistencia de sistemas de registro actualizados. Además, se proponen soluciones, como acuerdos entre las partes involucradas, la implementación de mejores herramientas tecnológicas, así como una mejor capacitación del personal para garantizar registros precisos y actualizados. Estas medidas pretenden proteger los derechos de propiedad e incrementar la seguridad jurídica en el país. El estudio subraya la importancia de un sistema registral eficaz y fiable que responda a los retos modernos del desarrollo urbano y rural.



**Palabras claves:** sistema registral, seguridad jurídica, sobreposición, propiedad, catastros.

## Abstract

This research entitled "Overlap in the Registry System: Its Impact on Legal Security and Property" examines how the overlap of properties in the Property Registry affects legal security in Ecuador, generating uncertainty about property rights. This problem arises due to discrepancies in property records and cadastres, leading to legal conflicts and financial losses for owners. This dilemma is mainly due to the lack of synchronization between land registries and cadastres, which gives rise to legal disputes over who owns the land. The causes of this problem are analyzed, such as the lack of coordination between authorities and the lack of updated registration systems. In addition, solutions are proposed, such as agreements between the parties involved, the implementation of better technological tools, as well as better training of staff to ensure accurate and up-to-date records. These measures aim to protect property rights and increase legal security in the country. The study highlights the importance of an effective and reliable registration system that responds to the modern challenges of urban and rural development.



**Keywords:** registration system, legal certainty, overlap, property, cadastre.

# Índice

Introducción ..... 1

Problema detectado ..... 2

1 Sobreposición ..... 2

1.1. Definición ..... 2

1.2. Causas de la sobreposición ..... 3

1.3. Problemas jurídicos derivados de la sobreposición ..... 4

1.4. Consecuencias Económicas y Sociales ..... 6

2. Seguridad Jurídica ..... 8

2.1. Definición ..... 8

2.2. Impacto en la Seguridad Jurídica Inmobiliaria ..... 11

3. Análisis de Normativas y Ordenanzas ..... 13

4. Sugerencias: ..... 18

5. Propuestas de Mejora ..... 20

6. Conclusión ..... 21

7. Bibliografía ..... 22

## Introducción

La sobreposición en el contexto junto con seguridad jurídica consiste en la existencia de derechos o situaciones jurídicas que inciden de manera parcial o total respecto a un mismo bien inmueble, generando incertidumbre y afectando a los ciudadanos en el sistema registral. Este fenómeno puede dar lugar a conflictos sobre la propiedad de bienes inmuebles, afectando negativamente que los derechos de propiedad sean precisos. La seguridad jurídica pretende garantizar que los derechos de las personas estén adecuadamente protegidos en el ordenamiento jurídico, evitando así violaciones de derechos y fomentando la confianza en el sistema jurídico.

Tomando en cuenta que el presente trabajo de titulación tiene como finalidad de analizar el impacto de las intervenciones sobre la seguridad jurídica y los derechos de propiedad en Ecuador. Se lleva a cabo un análisis retrospectivo que permita comprender las causas y consecuencias de la sobreposición, así como su relación con la normativa vigente y el papel del Registro de la Propiedad como protector del Derecho de los ciudadanos. Para ello, se revisarán diferentes doctrinas jurídicas y se explorarán las soluciones catastrales que podrían implementarse para mitigar los efectos negativos de la sobreposición y fortalecer la seguridad jurídica.

Este trabajo se enfoca en analizar cómo la sobreposición de derechos de propiedad puede generar conflictos legales y cómo estos afectan no solo a los propietarios, sino también al sistema de administración de justicia y a la estabilidad económica del país. Además, el rol eficiente y transparente que desempeña el Registro de la Propiedad, a fin de garantizar la publicidad registral y evitar conflictos derivados de inscripciones imprecisas o duplicadas.

## Problema detectado

La problemática tiene como incidencia la existencia de sobreposición, la cual es advertida dentro del proceso de la calificación registral. En este sentido, los instrumentos públicos, sean estos: notariales, administrativos o judiciales, cuyo objeto gira entorno a bienes inmuebles que al presentarse en sede registral con la finalidad de cumplir con el último proceso de legalidad y alcanzar la publicidad registral a través de la inscripción, resultan objetados con una negativa fundamentada; garantizando la seguridad jurídica en el sector inmobiliario, que obstaculiza el desarrollo del proceso inmobiliario, es uno de los principios clave. En este caso, mientras existan dos o más predios sobrepuestos de manera parcial o total, no será viable la inscripción, en virtud de la posible afectación al derecho de terceros (propiedad del otro inmueble inmerso en la sobreposición).

Esta situación evidentemente causa un perjuicio en los interesados, tanto en términos económicos como de tiempo, y puede incluso poner en riesgo el derecho a la propiedad, lo cual no hay certeza sobre la titularidad de los inmuebles involucrados en la sobreposición, lo que impide el acceso a la legalización correspondiente. En otras palabras, el negocio jurídico se ve limitado en su capacidad de concluir con los efectos esperados. Además, este asunto no solo afecta al Registro de la Propiedad, sino también a la Dirección de Catastro del Municipio y a las Notarías. Por lo tanto, es fundamental analizar el alcance y las implicaciones de la normativa vigente.

# 1 Sobreposición

## 1.1.Definición

La sobreposición en el contexto inmobiliario y catastral se refiere a la situación en la que dos o más predios, ocupan parcial o totalmente la misma área geográfica según los registros y levantamientos topográficos. Este fenómeno ocurre cuando los límites de

los predios se cruzan, lo que puede derivar en conflictos sobre la titularidad y los derechos de propiedad o posesión[1].

La sobreposición se originó con la "*ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y DE LAS CABECERAS PARROQUIALES DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÒN GUAYAQUIL PARA EL BIENIO 2016-2017*", publicada en la Gaceta Municipal Nro. 38 del 28 de diciembre de 2015

## 1.2.Causas de la sobreposición

Este problema puede surgir por diversas razones, como errores en la medición de los límites, falta de actualización en los registros catastrales, o discrepancias en los levantamientos topográficos. Cuando se detecta un conflicto, se reconoce oficialmente que es un derecho de propiedad o de arrendamiento y se suelen suspender los procedimientos administrativos en las zonas afectadas hasta que se resuelva la situación jurídica por vía judicial.[2]

Un aspecto importante de la normativa sobre superposición de zonas es que los procedimientos administrativos relativos a zonas superpuestas se suspenden hasta que la administración de justicia haya resuelto definitivamente en qué consiste la titularidad válida o la situación jurídica de las zonas en litigio. De este modo se garantiza que no se adopten decisiones que puedan afectar a los derechos de propiedad hasta que se aclare jurídicamente la situación.

---

[1] PLÚA, Nínive, "*La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral" en* Universidad Católica Santiago de Guayaquil*,* 2019, URL https://acortar.link/LDnh0k.

[2] Guaranga Zapata, T. y Silva, E. *Efectos y responsabilidad de la Administración Pública en la expropiación de bienes inmuebles. Código Científico Revista de Investigación*, *4*(1).2023, doi https://doi.org/10.55813/gaea/ccri/v4/n1/122..

Entre los factores más relevantes en la aparición de la sobreposición es la inexactitud en la demarcación durante el proceso de levantamiento topográfico. Estos errores pueden ocurrir por el uso de tecnologías obsoletas o métodos de medición inadecuados.

Además, la falta de actualización de los registros catastrales puede agravar el problema. En muchos casos, los cambios en la propiedad, como ventas, subdivisiones o ampliaciones, no se registran adecuadamente, lo que lleva a inconsistencias y posibles conflictos sobre los límites exactos de los terrenos. También existe la posibilidad de que la sobreposición tenga raíces históricas, donde antiguos registros o títulos de propiedad contienen descripciones vagas o imprecisas que, con el tiempo, han dado lugar a disputas sobre los límites precisos[3].

### 1.3.Problemas jurídicos derivados de la sobreposición

Se plantean diversos problemas jurídicos que impactan tanto a los titulares de derechos reales como a las instituciones encargadas de la regulación y administración de bienes inmuebles. Estos problemas surgen, en gran medida, por la falta de precisión en la delimitación de predios, generando así conflictos legales y administrativos de alta complejidad.

La sobreposición de derechos produce conflictos de titularidad que requieren la intervención de las autoridades judiciales para determinar quién ostenta el derecho legítimo sobre un bien o porción del mismo. Dichos conflictos no solo representan un consumo significativo de tiempo y recursos, sino que también generan una situación de

[3] Hernández, S. *El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles*, Revista De Derecho Privado, p.*42*,2022, doi https://doi.org/10.18601/01234366.n42.07.

incertidumbre sobre los derechos de propiedad. Esta situación puede dar lugar a disputas legales entre las partes involucradas, que a menudo requieren ser resueltas mediante procesos judiciales o administrativos[4].

Además, en muchos casos, cuando se detecta una sobreposición, las autoridades competentes, como las municipalidades, deben abstenerse de emitir actos administrativos sobre las áreas afectadas. Esto incluye la suspensión de la expedición de licencias de construcción, subdivisiones, entre otros actos, hasta que la situación legal se resuelva y se determine cuál título de propiedad prevalece.

Tomando en cuenta que la existencia de sobreposición puede llevar a la nulidad de actos jurídicos relacionados con la propiedad. Así, contratos como la compraventa, hipoteca o cualquier otra transferencia de un bien cuya titularidad esté en disputa pueden ser declarados nulos por la autoridad judicial competente. Esta situación provoca inseguridad en las transacciones inmobiliarias, afectando la dinámica del mercado y ocasionando pérdidas económicas tanto para los particulares como para las entidades financieras implicadas.

Por otro lado, la sobreposición tiene repercusiones negativas en la recaudación fiscal y la gestión pública. Las inconsistencias en los registros catastrales pueden derivar en errores en la asignación de impuestos y en la planificación urbana, comprometiendo así la eficiencia en la ejecución de políticas públicas.

Tomando en cuenta que, se acentúa la necesidad de reformar y actualizar los mecanismos de registro y validación de la propiedad. Es imperativo que las autoridades

[4] Giler, Gabriel. *"Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador", en* Revista Científico-Académica Multidisciplinaria Polo de conocimiento, Vol.5 N9, 2020, doi 10.23857/pc. v5i9.1714.

competentes aseguren que los registros sean precisos, transparentes y accesibles, para evitar futuros conflictos y proteger eficazmente los derechos de los ciudadanos.

### 1.4. Consecuencias Económicas y Sociales

La sobreposición de derechos de propiedad inmobiliaria tiene profundas repercusiones económicas que afectan tanto al mercado inmobiliario como a las finanzas públicas. Esta situación no solo desincentiva nuevas inversiones, sino que también afecta negativamente la confianza en el mercado, generando un efecto dominó que puede impactar de manera significativa en la economía local.

Otro efecto económico importante es la pérdida de recursos financieros tanto directos como indirectos. La nulidad de contratos de compraventa, hipotecas y otros actos jurídicos derivados de la sobreposición puede generar importantes pérdidas para los propietarios y las instituciones financieras. Los costos asociados a los litigios, los procesos de rectificación de registros y la resolución de conflictos pueden ser elevados, lo que disminuye la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias y afecta la estabilidad financiera de los involucrados. Esto genera un clima de incertidumbre y desconfianza que impacta en el mercado inmobiliario.

La sobreposición de derechos también tiene un impacto significativo en la recaudación fiscal y la gestión pública. Las incoherencias en los registros catastrales derivadas de la falta de claridad en la delimitación de los derechos de propiedad pueden dar lugar a errores en la asignación de los impuestos sobre bienes inmuebles.

A nivel social, en relación con los derechos de propiedad puede aumentar significativamente los conflictos entre vecinos y comunidades. Cuando múltiples partes reclaman derechos sobre la misma parcela de tierra, las tensiones pueden escalar

rápidamente, generando un ambiente de desconfianza y hostilidad que afecta la cohesión comunitaria.

Además, las disputas sobre la titularidad de los terrenos pueden llevar a situaciones de desplazamiento forzoso y vulnerabilidad social. Las familias o comunidades afectadas pueden verse obligadas a abandonar sus hogares, lo que genera inestabilidad y precariedad en sus condiciones de vida, especialmente en comunidades vulnerables que carecen de los recursos necesarios para defender sus derechos en un proceso legal.

Por último, la sobreposición de derechos de propiedad inmobiliaria puede afectar a un aumento de la credibilidad de las instituciones públicas encargadas de garantizar la seguridad jurídica. La falta de eficacia en la resolución de disputas y la percepción de ineficiencia o corrupción en los procesos administrativos pueden erosionar la credibilidad del Estado, debilitando su legitimidad y su capacidad para mantener el orden social.

Según un estudio de Diego (2020)[5] indique que el Banco Mundial en 2017, cerca del 24% de los conflictos legales relacionados con la propiedad están vinculados a problemas de titulación y sobreposición. Este fenómeno no solo afecta la seguridad jurídica, sino que también genera una percepción de ineficacia en instituciones clave como el Registro de la Propiedad y el catastro municipal, erosionando la confianza ciudadana y debilitando la credibilidad del sistema de justicia y administración pública. Además, un informe del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) sugiere que la falta de seguridad jurídica en temas de propiedad inmobiliaria puede reducir hasta en un 10% la inversión en proyectos de infraestructura en algunos países de América Latina.

[5] Diego Jadán, Independencia judicial y poder político en Ecuador, 2020

## 2. Seguridad Jurídica

### 2.1.Definición

Según Villalva, el Registro de la Propiedad tiene la responsabilidad general de todos los estados jurídicos de los bienes inmuebles, en particular de los relativos a todas las denominaciones de propiedad en Roma, de las que se deriva la propiedad de los bienes inmuebles, porque sólo el Registro de la Propiedad puede verificarlos, dado que sólo él puede verificar legalmente las diferentes formas de propiedad y todos los cambios y transacciones realizados por sus propietarios y ante las autoridades competentes[6].

El autor Guzmán[7] indica que la seguridad jurídica preventiva se ha convertido en un concepto clave en la práctica inmobiliaria registral ecuatoriana, especialmente en un contexto donde la Constitución de la República[8] menciona a uno de los más altos intereses del Estado respetar y hacer respetar los derechos garantizados en ella. Esta seguridad jurídica se centra en que las personas puedan ejercer plenamente sus derechos en distintas situaciones, especialmente cuando se pretende formalizar contratos y negocios jurídicos. En este sentido, es fundamental que el sistema institucional del país apoye este propósito, permitiendo que lo pactado se mantenga y produzca efectos plenos en el tiempo sin obstáculos o tropiezos.

La seguridad jurídica preventiva es vista como un propósito fundamental del Estado de Derecho, especialmente en aquellos que se identifican como Estados de derechos y justicia[9]. Dentro de este marco, los principios de seguridad y coordinación

[6] Villalva, J. Práctica Registral inmobiliaria y mercantil del Ecuador (Vol. 1, p.15). Megaleyes. 2015

[7] Guzmán. *"Seguridad jurídica preventiva",* en Universidad de San Carlos de Guatemala, 2017, URL https://acortar.link/cotzqS.

[8] Art. 82 Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la seguridad jurídica

[9] Villacres y Pazmay. *"Derecho constitucional a la seguridad jurídica de los ciudadanos en el Ecuador"* en Revista Polo del Conocimiento, 2021, doi 10.23857/pc.v6i5.2751.

institucional, como se describe en los art. 82 y 226 de la Constitución de la República, juegan un rol trascendental. El Registro de la Propiedad, considerado un registro de seguridad jurídica, es esencial para encauzar los negocios jurídicos de los particulares.

Según los autores Jordan y Coello (2020[10]), estas fases de la seguridad jurídica inmobiliario se estructuran en tres etapas clave:

1. Fase de preparación o formación: Se refiere al aporte de la certificación registral, que ofrece información clara y precisa sobre el titular, el derecho, y los gravámenes e interdicciones sobre un inmueble determinado.

2. Fase de titulación: Corresponde a la formalización del negocio jurídico a través del instrumento idóneo determinado por la ley, que generalmente es la escritura pública producida en sede notarial.

3. Fase de registración: Incumbe al Registro de la Propiedad competente y se materializa en los asientos registrales que receptan la inscripción tratativa, constitutiva, o declarativa, según el caso.

Este enfoque asegura que los derechos reales y personales, especialmente aquellos relacionados con bienes del Estado o bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, sean protegidos y garantizados, brindando un marco de seguridad jurídica que es vital para la estabilidad de las relaciones jurídicas en Ecuador[11].

Mediante el concepto de dominio privado se hace referencia a aquellos bienes que no corresponden a la prestación de un servicio público directo, sino a la producción de

[10] Jordán, Jeannethe; Coello, Patricio. *"El derecho a la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles en los procesos de prescripción Extraordinaria de dominio",* en Universidad Técnica de Ambato, 2020, URL https://acortar.link/fP1N0V

[11] Àvila, R. *"Ecuador Estado constitucional de derechos y justicia"*,2008

recursos o bienes para financiar servicios autónomos descentralizados. Estos bienes son administrados de acuerdo a los principios del derecho privado y en condiciones de economía de mercado, como se establece del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD)[12].

Además, el Estado desempeña un papel en la promoción del respeto para el ejercicio de los derechos garantizados en la Constitución, diseñando el marco institucional para promover el ejercicio de tales derechos de manera coordinada. Esta seguridad preventiva se materializa a través de las Instituciones del Estado[13] que intervienen en las diversas fases de los negocios jurídicos, optimizando tiempo y recursos en el proceso.

El Registro de la Propiedad, como registro de seguridad jurídica, no solo tutela intereses privados, sino que también abarca el interés público. Aunque, a primera vista, se podría suponer que protege exclusivamente intereses privados relacionados con actos o contratos tradicionales, en realidad, su función trasciende lo individual y se conecta con el entorno social, económico y político, generando efectos directos e indirectos en diversos sectores, como el bancario, económico y productivo[14]. De esta manera, se evidencia un interés general y público que busca hacer efectivo el valor supremo del ordenamiento: la justicia.

---

[12] "Art.415. COOTAD. clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público"

"Art. 419. Bienes de dominio privado. Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio públicos, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos"

[13] Art. 604 inciso 3 del Código Civil. Los bienes nacionales cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes del Estado o bienes fiscales.

[14] Baquerizo y Palacios. *"La seguridad jurídica en el Estado de derecho constitucional",* en Derecho Crítico: Revista Jurídica, Ciencias Sociales y Políticas Vol. 2 págs. 1-13, 2022,URL https://acortar.link/XpLuka.

La Seguridad jurídica es un principio fundamental del Estado de Derecho que se manifiesta a través de la certeza y la estabilidad en las relaciones jurídicas, garantizando que los derechos y obligaciones de los ciudadanos, tanto en el ámbito privado como público, sean respetados y efectivamente protegidos. En el contexto inmobiliario, la seguridad jurídica preventiva adquiere una relevancia especial, asegurando que los actos y contratos relacionados con bienes inmuebles sean reconocidos y válidos en el tiempo, sin obstáculos ni contradicciones legales[15].

Este registro actúa en dos fases críticas de los negocios jurídicos inmobiliarios: la fase previa de preparación, en la que se verifica la situación legal del inmueble, y la fase de registración, en la que se formalizan los derechos mediante su inscripción en el registro. La función del Registro de la Propiedad no solo protege intereses privados, asegurando que los derechos de los particulares sobre los bienes inmuebles sean claros y precisos, sino que también cumple una función pública al contribuir al orden social, económico y legal mediante la transparencia y publicidad de las transacciones inmobiliarias[16].

## 2.2.Impacto en la Seguridad Jurídica Inmobiliaria

La sobreposición de derechos de propiedad tiene un impacto significativo en la seguridad jurídica inmobiliaria, afectando tanto a los propietarios como a las instituciones encargadas de la administración y registro de los bienes inmuebles.

En primer lugar, la sobreposición genera una notable inseguridad en la titularidad de los bienes. Cuando existen dudas sobre quién es el verdadero propietario de un

[15] Giler, Gabriel. *"Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador"* en Revista Polo del conocimiento Vol.5 pág. 592-604, 2020, doi https://doi.org/10.23857/pc.v5i9.1714.

[16] García, Andrés. *"Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble",* en Universidad Autónoma del Perú, 2021, URL https://acortar.link/Bz1Rat.

inmueble o de parte de él, pueden surgir múltiples reclamos sobre la misma propiedad. Esta falta de claridad limita la libre circulación de los bienes en el mercado inmobiliario y puede desincentivar la inversión, los potenciales compradores o inversores perciben un riesgo significativo de involucrarse en conflictos legales prolongados[17].

Además, estos conflictos pueden derivar en procedimientos judiciales extensos y costosos, lo cual implica una carga considerable para las partes involucradas y para el sistema judicial en general. Los litigios no solo son agotadores y consumen recursos, sino que también pueden terminar en decisiones judiciales imprevisibles, aumentando la incertidumbre y el riesgo asociado a las transacciones inmobiliarias.

Las sobreposiciones pueden hacer que los ciudadanos perciban los registros como inexactos o poco fiables. Esta percepción afecta la seguridad jurídica, ya que los ciudadanos pueden optar por realizar transacciones informales que incrementan el riesgo de nuevos conflictos. Esta particularidad también afecta la administración de impuestos y la planificación urbana, generando errores que impactan en la gestión de recursos públicos y la percepción de seguridad en la comunidad[18].

Asimismo, la sobreposición puede dificultar la financiación de las transacciones inmobiliarias. Las entidades financieras suelen exigir certeza sobre la titularidad de un bien antes de otorgar créditos hipotecarios. La existencia de conflictos derivados de la sobreposición puede limitar el acceso al crédito, restringiendo la capacidad de compra, venta o mejora de propiedades y, por ende, afectando negativamente al mercado inmobiliario y al desarrollo económico.

---

[17] Rodríguez y Erazo. *"Procedimiento administrativo: Enfoque constitucional a la seguridad jurídica y al debido proceso", en* Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas, Vol. 5 pág. 208-229, 2020, doi http://dx.doi.org/10.35381/racji.v5i1.609.

[18] Villacreses y Pazmay. Derecho constitucional a la seguridad jurídica de los ciudadanos en el Ecuador. en Revista Polo del Conocimiento, 2021, doi 10.23857/pc.v6i5.2751.

Por último, es esencial mejorar los mecanismos de validación y resolución de conflictos para mitigar los efectos negativos de la sobreposición. Estos mecanismos deben ser eficientes, transparentes y accesibles, permitiendo que todas las partes involucradas puedan defender sus derechos de manera justa. La protección de los derechos de propiedad es clave para mantener la paz social y la confianza en el sistema jurídico, garantizando un entorno seguro y equitativo para todas las partes interesadas.

## 3. Análisis de Normativas y Ordenanzas

En el contexto de la sobreposición, enfatiza la necesidad de identificar y definir las situaciones jurídicas inscribibles de manera precisa, siguiendo el debido proceso y el ordenamiento jurídico aplicable, para evitar conflictos y superposiciones de derechos. Además, el Registro de la Propiedad debe proporcionar seguridad jurídica preventiva, ofreciendo información clara y precisa sobre los derechos de propiedad, lo que contribuye a prevenir conflictos. Asimismo, se destacan los criterios de calificación registral como herramientas esenciales para asegurar la coherencia y conformidad en las inscripciones, evitando posibles sobreposiciones. Finalmente, se enfatiza que la confianza en el sistema registral depende del respeto a la Constitución y la aplicación de normas jurídicas claras, lo que es vital para proteger los derechos de propiedad de errores o conflictos.

La Constitución de la República del Ecuador[19], en su artículo 265, establece que "el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades ". Además, el artículo 264 numeral 9 prescribe como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales la de “formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”. Por otro lado, el artículo 66,

[19] Constitución de la República del Ecuador, 2008

numeral 25 de la Carta Magna asegura “el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”.

Finalmente, el artículo 375, numeral 2 de la Constitución establece que “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, debe garantizar el derecho a un hábitat y una vivienda digna, para lo cual se mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de habitad y vivienda”.

Que, de acuerdo a las Disposiciones Preliminares, artículos 1 y 2 de la Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales y de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio “2024-2025”, establece:

“Art. 1.- Objeto. - Establecer el régimen jurídico y técnico para la actualización y conformación del inventario catastral, a fin de organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria rural del Cantón Guayaquil para el bienio “2024 - 2025”.

Art. 2.- Ámbito.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a los predios localizados en el suelo rural del Cantón Guayaquil, de acuerdo a lo establecido mediante las Ordenanzas vigentes y, dentro de los perímetros de regulación urbanística de las cabeceras de las parroquias rurales Juan Gómez Rendón, El Morro, Tenguel, Posorja y Puná.”

La Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales para el bienio 2024-2025 aborda la problemática de la sobreposición de predios y su impacto en la seguridad jurídica a través de varios artículos clave.

**Predios Urbano:**

El artículo 11[20] nos indica que, cuando los predios se sobrepongan parcial o totalmente con otros que tengan título de dominio, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero deberá actuar. En primer lugar, la observación de la sobreposición aparecerá en los oficios de la Subdirección de Catastro y en los Certificados de Avalúos y Registro. En segundo lugar, no se emitirán actos administrativos relacionados con las áreas en conflicto hasta que la justicia determine de forma definitiva cuál es el título de propiedad válido, lo que incluye la suspensión de licencias de construcción y otros actos administrativos.

Mientras que, la Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales y de las parroquias rurales del cantón Guayaquil para el bienio 2024-2025 establece lo siguiente:

**Predios Rurales:**

El artículo 20[21] En casos de sobreposición total de predios, la Dirección de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Minero tomará medidas. La Subdirección de Catastro reflejará la sobreposición en los documentos oficiales, como en los Certificados de Avalúos y Registro. Estos actos quedarán suspendidos hasta que la justicia determine cuál título de propiedad prevalece. En casos de sobreposición parcial, los propietarios podrán realizar una validación conjunta para definir las delimitaciones entre sus predios, buscando un acuerdo entre ambas partes.

[20] Art. 11 Ordenanza que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, para el bienio "2024-2025"

[21] Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales y de las parroquias rurales del cantón guayaquil para el bienio "2024 – 2025. Edición Especial No.1207, 26 de diciembre 2023

En el artículo 21 establece que, en casos de sobreposición parcial entre dos o más títulos de dominio inscritos, los propietarios de cada predio podrán realizar la Validación en conjunto con la finalidad de acordar y establecer las delimitaciones comunes entre los predios.

Además, la Ordenanza establece la necesidad de realizar un levantamiento topográfico georreferenciado como parte del proceso de validación de los predios. Este procedimiento técnico es fundamental para definir los límites exactos y resolver las sobreposiciones, proporcionando una base objetiva y fiable para la titularidad de los terrenos.

Asimismo, en virtud de lo dispuesto en las disposiciones generales QUINTA de la Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral a través de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil, publicada en el Registro Oficial del 21 de septiembre de 2020, y su reforma publicada en la Gaceta Oficial 32 del 12 de marzo de 2021 en el cual se dispone que toda inscripción que tenga como antecedente un título adquisitivo de dominio de un inmueble situado en el cantón Guayaquil se efectuará dentro del folio real creado con la información catastral referida en las Ordenanzas municipales dictadas para el avalúo de los predios urbanos y rurales del cantón Guayaquil; por consiguiente es necesario presentar el Certificado de Avalúos y Registro de predio urbano emitido por el Organismo Municipal.

La Constitución de la República del Ecuador garantiza diversos derechos fundamentales. Entre ellos, el deber del Estado de respetar y hacer respetar los derechos constitucionales (Art. 11.9). Estos derechos están dirigidos a personas, comunidades, pueblos y colectivos, quienes deben acatar la Constitución y las leyes (Art. 83.1). Las

juezas, jueces y autoridades aplicarán directamente las normas constitucionales y los instrumentos internacionales de derechos humanos, siempre que sean más favorables (Art. 426). Además, todo procedimiento jurídico, en especial aquellos relacionados con bienes inmuebles, debe respetar el derecho a la tutela efectiva (Art. 75) y el debido proceso (Art. 76), que garantiza derechos fundamentales como el derecho a la defensa y la igualdad de condiciones en el proceso legal.

En el **ámbito de la legalidad**, para el evento de que existiere un título adquisitivo de dominio de un inmueble a favor de una persona determinada y éste estuviere afectando derechos de otros titulares inscritos de otros inmuebles, tal situación corresponde dirimirla a la justicia ordinaria, y no al Registrador de la Propiedad, conforme lo resolvió, en diversos momentos, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia del Ecuador en los casos en que aparecieron dos o más adquirentes que alegaban cada uno por separado tener la calidad de propietario exclusivo.

**Estudio de casos**

En la actualidad se han detectado y determinado dos supuestos en los que se podría evidenciar sobreposición. Este estado se puede ratificar consultando la herramienta tecnológica para identificar sobreposiciones, siendo ésta el Geoportal (Sistema de Información Geográfica Catastral), mediante la cual se constata el polígono de los predios.

Cada uno de estos supuestos plantea desafíos legales y administrativos que deben ser abordados adecuadamente para resolver disputas sobre la propiedad y garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

1. **Sobreposición con títulos adquisitivos**: Este caso se refiere a situaciones en las que dos o más propietarios diferentes reclaman derechos sobre el mismo terreno, y ambas partes pueden presentar título adquisitivo de dominio que validen su propiedad. Esto puede generar conflictos legales significativos.

2. **Sobreposición en la que se determina título inscrito respecto de un solo inmueble**: Aquí, uno de los predios tiene un título de propiedad registrado, mientras que el otro no tiene información clara sobre su titularidad. Esto puede complicar la resolución del conflicto, dado que la falta de título puede dificultar la identificación del verdadero propietario.

## 4. Sugerencias:

Se exploran diversos aspectos que contribuyen a mantener la seguridad jurídica frente a la sobreposición:

### 1. **Registro y Actualización Catastral**

La precisión en el registro y la actualización de la información catastral es fundamental para asegurar la seguridad jurídica. Los catastros deben reflejar de manera precisa y actualizada la ubicación y los límites de los predios. Esto implica la realización regular de levantamientos topográficos y la corrección de cualquier error detectado en los registros.

### 2. **Proceso de Resolución de Conflictos**

Cuando se detecta una sobreposición, es importante que las autoridades competentes suspendan los actos administrativos relacionados con las áreas en conflicto hasta que se resuelva la situación legal.

Este enfoque asegura que las decisiones sobre el uso y desarrollo del terreno no se tomen hasta que se haya clarificado cuál es el título de propiedad prevaleciente o se haya resuelto el conflicto. El proceso de resolución puede implicar mediación, arbitraje o litigio judicial, dependiendo de la complejidad del caso.

3. **Documentación y Verificación**

Los títulos causales deben contener la descripción y delimitación del bien inmueble, cualquier error o falta de información en relación al elemento inmueble puede contribuir a la futura existencia de sobreposición, puesto que no se cuenta con una delimitación exacta y plenamente identificada, especialmente en títulos traslaticios de dominio.

4. **Normativa y Regulaciones**

La normativa que rige a la propiedad debe estar claramente definida y actualizada para abordar los problemas de sobreposición. Las modificaciones en la normativa pueden afectar la clasificación o el uso del suelo, y es crucial que los registros catastrales se ajusten en consecuencia para evitar conflictos.

5. **Acción Preventiva**

Esto incluye la realización de estudios de impacto y la revisión de la documentación antes de llevar a cabo desarrollos urbanos o transferencias de propiedad, evitando la acumulación de conflictos, para una mayor seguridad a los propietarios.

6. **Participación y Transparencia**

Fomentar la participación de los propietarios afectados, garantizando la transparencia en el manejo de casos de sobreposición. Los propietarios deben tener la oportunidad de presentar sus alegaciones y participar en el proceso de resolución de conflictos. La transparencia en las decisiones y en el manejo de la información catastral refuerza la confianza en el sistema y en la protección de los derechos de propiedad.

## 5. Propuestas de Mejora

La finalidad de solucionar el tema de sobreposición es disponer de información precisa y asegurar la claridad en la delimitación del inmueble objeto del acto o contrato, así como su titularidad.

Por lo tanto, la propuesta incide en darle claridad a lo estipulado en las ORDENANZAS QUE ESTABLECEN EL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAYAQUIL, las cuales se emiten cada dos años. Con esta premisa considero relevante que, en la próxima Ordenanza, período 2026-2027, se establezca de manera clara y directa sin elusiones, el proceso a gestionar a fin de superar el estado de sobreposición, En este sentido:

Previo a presentarse el requerimiento de inscripción en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, deberá haberse sometido a saneamiento la situación de sobreposición en la que se encuentre inmerso el inmueble objeto del acto o contrato presentado para su inscripción, conforme corresponda:

**Sobreposición total:** resuelto por la Justicia ordinaria

**Sobreposición parcial:** Realizar un acta transaccional celebrado por los titulares colindantes, mediante la cual las partes acuerden y establezcan la delimitación final de sus inmuebles, lo cual deberá sustentarse con el levantamiento planimétrico y/o

topográfico georreferenciado, firmado por el/los propietarios/s y el responsable técnico del mismo, el mismo que será validado por esta Municipalidad, con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84

## 6. Conclusión

La sobreposición de inmuebles en Ecuador es un desafío extremadamente complicado para la seguridad legal en bienes raíces, dado que impacta la propiedad y su titularidad, así como la confianza en los registros públicos. En la situación actual, es relevante tener la certeza de la delimitación correcta de los inmuebles para prevenir disputas en el futuro, y su ejecución correcta puede influir tanto en el acceso a la justicia como en la protección real del derecho a la propiedad.

La interoperabilidad entre los distintos participantes del sistema, como el Catastro, el Registro de la Propiedad y las autoridades judiciales, es clave para resolver de forma rápida y eficaz los problemas de sobreposición. Se necesita claridad en la normativa que rige esta anomalía, logrando así viabilizar la inscripción, lo cual conlleva a fortalecer la confianza en las entidades responsables de la gestión y supervisión del territorio, asegurando una mayor transparencia y protección en las transacciones inmobiliarias.

## 7. Bibliografía

### Doctrina


- Àvila, R. (2020). *Ecuador Estado constitucional de derechos y justicia.*
- Baquerizo, & Palacios. (2022). *La seguridad jurídica en el Estado de derecho constitucional.* Obtenido de Derecho Crítico: Revista Jurídica, Ciencias Sociales y Políticas,: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8892820
- Diego, J. (2020). *Independencia judicial y poder político en Ecuador.*
- García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble.* Obtenido de Universidad Autónoma del Perú: https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1145
- Giler, G. (2020). *Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador.* Obtenido de Revista Científico-Académica Multidisciplinaria Polo de conocimiento: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/9092678.pdf
- Giler, G. (2020). *Reflexiones sobre el registro de propiedad y seguridad jurídica en el Ecuador.* Obtenido de Revista Dialnet: https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/1714
- Guaranga, T., & Silva, E. (2023). *Efectos y responsabilidad de la Administración Pública en la expropiación de bienes inmuebles.* Obtenido de Código Científico Revista de Investigación: https://revistacodigocientifico.itslosandes.net/index.php/1/article/view/122
- Guzmán, P. (2017). *SEGURIDAD JURÍDICA PREVENTIVA.* Obtenido de Universidad de San Carlos de Guatemala:

https://www.postgrados.cunoc.edu.gt/tesis/02aa40c20ca537cdef1cbd3cd70af27da3798236.pdf

- Hernández, S. (2022). *El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles.* Obtenido de Revista De Derecho Privado: https://www.redalyc.org/journal/4175/417571103007/html/

- Jordán, J., & Coello, P. (2020). *El derecho a la seguridad jurídica respecto a los bienes inmuebles en los procesos de prescripción Extraordinaria de dominio.* Obtenido de Repositorio Universidad Técnica de Ambato: https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/31508

- Plúa, N. (2019). *La vulneración del tráfico inmobiliario de bienes y derechos reales, ante la desvinculación entre los registros de inmuebles y la implementación de un sistema catastral.* Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

- Rodríguez, & Erazo. (2020). *Procedimiento administrativo: Enfoque constitucional a la seguridad jurídica y al debido proceso.* Obtenido de Revista Arbitrada de Ciencias Jurídicas: https://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1145

- Villacres, & Pazmay. (2021). *Derecho constitucional a la seguridad jurídica de los ciudadanos en el Ecuador.* Obtenido de Universidad Tecnológica Indoamérica: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8016948

- Villalva, J. (2015). *Práctica Registral inmobiliaria y mercantil del Ecuador* (Vol. 1). Megaleyes.

- **Normativas**

- Constitución de la República del Ecuador
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización (COOTAD)
- Ordenanza Sustitutiva para la Administración del Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil y el Ejercicio de la competencia registral
- Código Civil
- Ordenanza que establece el avalúo de los predios rurales y de las parroquias rurales del cantón guayaquil para el bienio “2024 – 2025